

Лекция №1. Предмет, принципы и система земельного права.

- **Понятие земельного права**
- **Предмет земельного права.**
- **Понятие и структура земельного правоотношения.**
- **Принципы земельного права.**
- **Система земельного права.**
- **Земельное право как наука, как учебная дисциплина.**

Земля – территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда. Земельное право - это самостоятельная отрасль права Республики Казахстан, которая представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения права собственности на землю, использования земли как природного ресурса, ее управления и охраны.

Земля в ГОСТ 26640-85 - это важнейшая часть окружающей среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющиеся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства. Это определение имеет большое познавательное значение для землеустройства и землеустроительного процесса. Однако, оно не определяет юридическое понятие земли. Согласно п. 14 ст. 12 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года земля - территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда.

Предметом земельного права является отношения, возникающие в связи с установлением права собственности на землю, управления, землепользования и охраны земель, регулируемые нормами земельного законодательства.

Метод представляет собой способ правового воздействия на общественные отношения, составляющие этот предмет. В земельном праве под методом правового регулирования понимается совокупность экологических, императивных и диспозитивных способов правового воздействия государства на регулируемые общественные отношения, с учетом целей и задач земельного законодательства Республики Казахстан.

Виды методов земельного права:

- 1) диспозитивный;
- 2) императивный. Диспозитивный метод делится на виды:
 - а) рекомендательный;
 - б) санкционирующий;
 - в) делегирующий.

Императивный метод делится на виды:

- а) установление права и обязанностей субъектов правоотношений;
- б) запреты (определение границ как возможного, так и должного поведения участников земельных правоотношений);
- в) экологический метод.

Под системой земельного права в литературе понимается классификация и систематика предмета правового регулирования, которая состоит из земельно-правовых институтов, каждый из которых включает группы земельно-правовых норм, регулирующих однородные, обладающие качественным единством виды земельных отношений. Земельное право как отрасль права, имеющая свою систему, состоит из общей и особенной части.

Общая часть:

Содержащей правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом. Право собственности на землю; компетенция государственных органов в области регулирования земельных отношений, земельный участок как объект права собственности и иных вещных прав; порядок предоставления земель в собственность, сервитуты, залог земель, участка, право землепользования, права и обязанности собственников земель и землепользователей; прекращение права собственности, плата за землю, охрана земель, землеустройство, мониторинг, земельный кадастр, разрешение земельных споров и ответственность за нарушение земельного законодательства.

Особенная часть:

Охватывает нормы регулирующие отдельные виды земельных отношений. Правовой режим

земель сельскохозяйственного назначения, правовой режим земель населенных пунктов, правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного не сельскохозяйственного назначения, правовой режим земель особо охраняемых природных территорий, правовой режим земель лесного фонда, водного фонда и правовой режим земель запаса.

Задачи и цели земельного законодательства. В человеческих отношениях "ничто не делается без сознательного намерения, без желаемой цели". Правовое регулирование общественных отношений не бывает без цели и задачи такого регулирования, ибо достижение определенной цели и задачи является ожидаемый результат правотворческих органов и населения, которые осуществляются в процессе подготовки, принятия и исполнения нормативных правовых актов. Поэтому цели и задачи законодательства являются основополагающими институтами любого законодательства, и они тесно взаимодействуют с принципами законодательства, которые также составляют основополагающие нормы" права и образуют отдельный институт законодательства.

Так согласно ст. 53 ЗК РК "задачами земельного законодательства Республики Казахстан являются: установление оснований, условий и пределов возникновения, изменения и прекращения права собственности на земельный участок и права землепользования; порядка осуществления прав и обязанностей собственников земельных участков и землепользователей; регулирование земельных отношений в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды; создание условий для равноправного развития всех форм хозяйствования; охрана прав на землю физических и юридических лиц и государства; создание и развитие рынка недвижимости; укрепление законности в области земельных отношений".

Принципами земельного законодательства являются руководящие начала нормативно-правового регулирования земельных отношений и им не могут противоречить "рядовые" нормы земельного законодательства.

Земельное законодательство Республики Казахстан основывается на:

1. целостности, неприкосновенности и неотчуждаемости территории Республики Казахстан;
2. сохранения земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности народа Республики Казахстан;
3. охраны и рационального использования земель;
4. обеспечения экологической безопасности;
5. целевого использования земель;
6. приоритета земель сельскохозяйственного назначения;
7. обеспечения информацией о состоянии земель и ее доступности.
8. государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;
9. предотвращения нанесения ущерба земле и устранения его последствий;
10. платности использования земель.

Система принципов динамична, по мере развития правовой системы могут быть исключены некоторые нормы-принципы и появляются новые принципы. Принцип целостности, неприкосновенности и неотчуждаемости территории Республики Казахстан включен в земельное законодательство законом "О земле" 2001 года, которые теперь содержится в Земельном кодексе Республики Казахстан.

Среди принципов земельного законодательства имеется иерархия, в которой одни принципы занимают вышестоящее положение по отношению к другим. Например, принцип сохранение земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности народа Республики Казахстан является главенствующим по отношению к принципам рационального использования земель независимо от установленных для них форм собственности и видов землепользования.

Лекция №2. История развития земельных отношений в Казахстане.

- **Этапы развития земельных отношений в Казахстане.**
- **Первый этап развития земельных отношений - земельный строй в период Монгольского ханства и зарождения государственности в Казахстане.**
- **Второй этап развития земельных отношений - земельный строй в период нахождения Казахстана в составе Российской империи.**
- **Третий этап развития земельных отношений - социалистический период. Четвертый этап - современное состояние земельных отношений в Казахстане.**
- **Развитие земельного строя Республики Казахстан на основе рыночных отношений.**

Древняя история земельных отношений на территории нынешнего Казахстана - это очень сложная и интересная тема. Она практически не исследована. Но эта тема привлекает внимание многих ученых, политиков, историков и правоведов. Об этом свидетельствуют письменные источники, данные археологии и истории.

История земельных отношений Казахстана требует системного подхода с учетом характера производительных сил общества, особенностей самого общества и государственности тюркских народов Востока. Земля была основой деятельности древнего государства, ограниченной в пространстве. Без территории не могла существовать ни одна народность, ни одно государство.

Большие территории занимали существовавшие до нашей эры древние государства - государства саков, канглов, усу-ней и гуннов-предков современных казахов.

История земельного права в период ханского государства до господства царской России.

В истории этот период совпадает с периодом феодализма. Развитие феодальных земельных отношений изучалось многими учеными зарубежных стран и Казахстана. Точка зрения ученых разнообразна и они расходятся. Характер производственных отношений этого периода показывает, что в казахских аулах, в поселениях существовали различные формы собственности и использования земли в зависимости от почвенно-климатических условий территории. Форма собственности на землю – общинная собственность. В южных областях присутствовали все формы частной собственности и землепользования основной массы населения. Помимо общинной и родовой собственности могла существовать семейная собственность населения.

История земельного права периода господства царской России.

В связи с "присоединением" земли казахов к царской России, правительство объявило эти земли собственностью Российского государства. Земельная собственность казахских биев, правителей, баев была ликвидирована. Был сохранен с некоторыми ограничениями порядок регулирования земельных отношений в казахских аулах, основанный на нормах обычного права.

В регулировании земельных отношений произошли изменения, появились новые формы собственности и землепользования. Земли, занимаемые местным населением, признавались государственными и предоставлялись им в общественное пользование. Правовой режим, земельный установленный российским правительством в Казахстане ничем ни отличался от самой России.

История земельного права Казахской ССР в период нахождения в составе СССР.

Как мы уже отмечали, история земельного права Республики Казахстан начинается с 1917 года, т.е. со дня образования Советской власти.

Декретом "О земле", принятым 2 Всероссийским Съездом Советов 26 октября (8 ноября) 1917 года, все имения, равно как и все земли, удельные, монастырские, церковные со всем живым и мертвым инвентарем, усадебными постройками и всеми принадлежностями переходили в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов. Декрет о земле быстро дополнялся специальными декретами.

Одновременно с нормативно-правовыми актами, устанавливающими правовой статус земель и других природных ресурсов, вносившие коренные изменения в систему земельных, водных, горных, лесных правоотношений. Декрет о земле был направлен на уничтожение основы колониального земельно-правового режима. В результате колониальной политики царизма в Казахстане 28,2 млн. дес., пахотоспособных земель 22,7 млн. дес. Были изъяты из пользования коренного населения. Основы земельного законодательства СССР и союзных республик, Земельный кодекс Казахской ССР регулировали земельные отношения до 1990 года.

История земельного законодательства Республики Казахстан с периода обретения

независимости.

История земельного законодательства Республики Казахстан начинается со дня принятия Конституционного закона Республики Казахстан "О государственной независимости Республики Казахстан" от 16 декабря 1991 г. Задачей земельной реформы явилось преобразование земельных отношений в целях создания правовых, экологических и социальных условий для эффективного функционирования различных форм хозяйствования на земле, обеспечения рационального использования и охраны земель и достижения на этой основе стабильного наращивания сельскохозяйственной продукции. Совершенствование земельного законодательства Республики Казахстан продолжалось и до принятия нового Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года

Лекция №3. Источники земельного права.

- **Понятие и виды источников права. Признаки нормативного акта как источника права.**
- **Классификация источников земельного права (по сфере действия; по кругу регулируемых правоотношений; по органам, издающим их; по юридической силе).**
- **Конституционные основы регулирования земельных отношений.**
- **Законы как источники земельного права.**
- **Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года - главный источник земельного права. Подзаконные акты как источники земельного права.**
- **Перспективы развития земельного законодательства РК.**
- **Земельные правоотношения.**

Понятие источников земельного права

По теории права, источники права - это письменный официальный документ, содержащий различные способы выражения государственной воли в виде правовых велений, рассчитанных на неоднократное применение. Можно назвать их формой выражения правотворческой деятельности законодательных органов государства, обязательной для исполнения.

Формами источника права выступают законы и подзаконные акты. Законы и подзаконные нормативные акты имеют иерархическое соотношение по юридической силе нормативных правовых актов. Все они по юридической силе неравнозначны. Высшей категорией источника права обладает Конституция Республики Казахстан

Классификацию земельных нормативных правовых актов можно проводить по различным основаниям. Прежде всего, по иерархической подчиненности земельно-правовые акты делятся на конституционные, земельно-законодательные и подзаконные акты.

Соотношение юридической силы иных, кроме Конституции, нормативных правовых актов определяется по нисходящей в следующем порядке:

- 1) законы, вносящие изменения и дополнения в Конституцию;
- 2) конституционные законы Республики Казахстан и указы Президента Республики Казахстан, имеющие силу Конституционного закона;
- 3) кодексы Республики Казахстан, законы, а также указы Президента Республики Казахстан, имеющие силу закона;
- 4) нормативные указы Президента Республики Казахстан;
- 5) нормативные постановления Парламента Республики Казахстан;
- 6) нормативные постановления Правительства Республики Казахстан;
- 7) нормативные приказы министров; нормативные постановления государственных комитетов, нормативные приказы, постановления иных центральных государственных органов;
- 8) нормативные решения маслихатов и акимов.

Каждый из нормативных правовых актов нижестоящего уровня не может противоречить нормативным правовым актам вышестоящих уровней.

Система источников земельного права

Система источников земельного права представляет собой их разделение по соподчиненности и по кругу правотворческой компетентности государственных органов власти Республики Казахстан. Это способ выражения властной воли. Форма выражения правотворческой деятельности законодательных органов государства, обязательной для исполнения.

- 1) Обычай
- 2) Договоры
- 3) Судебный прецедент – по конституции является источником, но на практике ссылаются на закон, и другие нормативно – правовые акты.
- 4) Нормативные акты – не всякий нормативный акт является источником права.

Признаки источников права

- 1) принимается специально уполномоченным органом
- 2) содержит обязательные правила поведения
- 3) гарантируется системой государственного принуждения.
- 4) носит многообразный характер применения
- 5) общеобязательный характер

Классификация источников права

- 1) по характеру установления норм
- 2) по кругу регулирующих отношений: а) общие, б) отраслевые
- 3) по сфере действия: а) республиканские, б) местные, в) ведомственные
- 4) по юридической силе : а) законы, б) подзаконные акты.

Законы принимаются высшим законодательным органом, действуют на всей территории и для всех граждан, отличаются особой процедурой принятия.

Подзаконный акт принимается законодательными и иными уполномоченными органами, могут носить местный или локальный характер, изменения и отмена подзаконных актов допускается только законом и возможно подзаконным актом, они принимаются голосованием или единолично.

Классификация Закона:

- 1) Законы Парламента,
- 2) Указы Президента, имеющие силу закона.

Подзаконный акт – это акт специально уполномоченного государственного органа, принимаемый на основании и во исполнение закона и не противоречащему закону.

Процессуальные нормы как источники земельного права. По направленности правового регулирования, кроме материальных норм права имеются процессуальные нормы, которые призваны реализовать материальные нормы права - поэтому нормы материального права тесно связаны с процессуальными. Иной раз они взаимодействуют одновременно или раздельно в определенных стадиях реализации материального и процессуального права. Например, порядок предоставления права на земельный участок (ст.43 ЗК РК) предусматривает ряд действий, которые урегулированы процессуальными нормами земельного права: рассмотреть заявление, принять решение по нему, до этого создать земельную комиссию и т.д.

О новом Земельном кодексе Республики Казахстан

Земельный кодекс, принятый Парламентом Республики Казахстан 19 мая 2003 года рассмотрен Конституционным Советом Республики Казахстан 10 июня 2003 года и признан законным

Земельные правоотношения – это правоотношения по использованию и охране земель, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, и с реализацией, а также с осуществлением права собственности на землю и иных вещных прав.

Земельные правоотношение – это реальное общественное состояние в котором между субъектами возникли взаимные права и обязанности. По поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, организациями и частными лицами складывается определенное отношение, которое регулируется нормами земельного права, тем самым возникают земельные правоотношения. Термин "правоотношение" выражает "право" и "отношение", то есть отношение, урегулированное нормой права. Земельные правоотношения - институт учебной дисциплины и науки земельного права. Они содержатся как в общей, так и в особенной части земельного права и составляют их основное содержание. В литературе и законах имеются различные определения понятия "земельные правоотношения". По Земельному кодексу от 20 июня 2003 года земельные правоотношения - правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением участков за отдельными субъектами, осуществлением права собственности и иных прав на землю (п. 10 ст. 12). Такое определение сужает круг объектов земельных правоотношений, так как земельные правоотношения охватывают нормы земельного законодательства, такие как "земельный фонд Республики Казахстан", "право собственности на землю", "право землепользования", "сервитут", "государственное управление земельным фондом", "охрана земли", "охрана-защита права собственности и права землепользования", правовой режим отдельных категорий земель и другие.

Земельные правоотношения являются, прежде всего земельными, экологическими и экономическими общественными отношениями. Не все отношения, возникающие по поводу земли, регулируются нормами земельного законодательства. Земельными называются только те из них, которые урегулированы и регулируются нормами земельного права (законодательства).

Земельное правоотношение, это, прежде всего действие механизма земельно-правового регулирования.

Элементы:

- 1) Норма права, которой необходимо руководствоваться при решении земельно-правовых вопросов.
- 2) Субъекты права-участники земельных отношений.
- 3) Объекты права –индивидуально-определенный земельный участок по поводу которого возникают земельные отношения.
- 4) Содержание земельных правоотношений (права и обязанности их участников совершать свои действия в точном соответствии с нормами земельного права, преследуя цель ради которой складывается данные земельные отношения).

Виды земельных правоотношений:

- 1) регулятивные 2) правоохранные.

Земельные правоотношения возникают на основании:

- 1) правомерных действий;
- 2) неправомерных действий.

Классификация земельных правоотношений исходит из природы земельного законодательства. Она рассматривает, как уже указывалось выше, объекты и субъекты земельных правоотношений, виды целевого назначения земельного фонда по его отдельным категориям. Кроме того, из содержания этого законодательства можно различать, как отмечали выше, материальные и процессуальные нормы.

Структура земельного процесса предусматривает следующие производства (процедуры):

- 1) правоприменительные земельно-правовые процедуры;
- 2) организационные земельно-правовые процедуры;
- 3) земельно-правовые процедуры, опосредующие порядок осуществления юридической деятельности невластными субъектами земельного права (процедура выполнения землеустроительных работ).

В земельном законодательстве имеются различные *земельные фонды*: специальный земельный фонд (п. 29 ст. 9); иммиграционный земельный фонд (п. 1 ст. 23); земли лесного фонда (ст. 96); земли водного фонда (ст. 100). Земельный фонд, предусмотренный в ст. 1 ЗК РК имеет специальное назначение - деление по категориям.

Как он может делиться, если он не является единым основанием деления. Поэтому правильным было бы называть земельный фонд РК - единым земельным фондом Республики Казахстан.

Собственность на землю. Согласно ст. 6 Конституции Республики Казахстан земля в Республике находится в государственной собственности; земельные участки могут находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных законом.

В состав земельного фонда входят все категории земель, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесного фонда и запаса, из которых предоставляются земельные участки в частную собственность в порядке, предусмотренном законодательством.

Государственное управление в области земельных правоотношений является важной функцией государства на объекты природных ресурсов, в том числе на земли.

Лекция №4. Право собственности на землю: понятие, виды и формы его реализации.

- **Понятие права собственности на землю.**
- **Государственная собственность на землю.**
- **Частная собственность на землю.**
- **Состав земель земельного фонда.**
- **Защита права собственности на землю.**

Право государственной собственности на землю в Республике Казахстан впервые установлено в Конституции еще в период нахождения в составе СССР и оно закреплено в Конституции Республики Казахстан 1995 года. Право государственной собственности позволяет планомерно и рационально использовать все земли в интересах настоящего и будущих поколений. Она позволила государству осуществлять все задачи земельного законодательства, предусмотренные в ст. 5 Земельного кодекса Республики Казахстан, что мы отмечали в начале настоящего учебного пособия.

Как отмечали, в Республике Казахстан признается и равным образом защищается государственная и частная собственность.

Собственность означает, пользование ею должно служить общественному благу, субъекты и объекты собственности, объем и пределы осуществления собственниками своих прав, гарантии их защиты определяется законом. Таким законом является Земельный кодекс Республики Казахстан и другие законы республики, регулирующие земельные отношения, возникающие по поводу права собственности и землепользования.

Конституция Республики Казахстан впервые в праве собственности на первое место ставит право пользования собственностью, так как основным содержанием права государственной собственности на землю и права частной собственности является право пользования землей, которое служит общественному благу.

Введение частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения для крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства связано с интересами субъектов этих видов землепользования и рационального и эффективного использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, что является главной задачей нового земельного законодательства.

Права собственности – совокупность правовых норм регулирующих правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Право на имущество – это комплекс правомочий собственника состоящий из нескольких аспектов, таких как : право владения, право пользования, право распоряжение. Субъектом права собственности –являются : государство, граждане (физические лица) и негосударственные юридические лица.

Субъект права собственности:

1) субъекты государственной собственности (государства в лице своих органов: Парламент, Правительство, Маслихаты , Акиматы и Агенство по управлению земельными ресурсами).

2) субъекты частной собственности – граждане Республики Казахстан, негосударственные юридические лица Республики Казахстан, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные негосударственные юридические лица

В земельном праве дееспособность возникает с момента приобретения права собственности на земельный участок либо его части, подлежащая разделу или выделу. А юридические лица законно приобретают право собственности на имущество (землю) с момента его официальной регистрации в специально уполномоченном компетентном государственном органе.

Объектом в данном случае будет выступать **земля**.

Признаки объекта:

- 1) Оборотоспособность.
- 2) Является недвижимым имуществом.
- 3) Делимое, неделимое,
- 4) Плоды, продукты, доходы (получаемые в результате использование земельного участка, принадлежат тому лицу который использует тот или иной этот участок на законном основании).

Права собственности на землю включает три правомочия

Под **владением** понимается право обладания на основе закона.

Пользование – это извлечение из земли ее полезных свойств.

Распоряжение – в этом случае собственник по своему усмотрению может продать, подарить, обменять, завещать, сдать в аренду, заложить земельный участок.

Право частной собственности на землю.

Объекты частной собственности на землю :

- 1) земельный участок ,
- 2) земельная доля.

Земельный участок – это ограниченная в пространственных границах часть земли, закрепленная в законе порядке за субъектом земельных отношений.

Право граждан и негосударственных юридических лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим земельным участком на основаниях, условиях и пределах установленных земельным кодексом. Объектом в нашем случае будет - земельный участок.

Право собственности на земельный участок возникает путем ;

- Предоставления права собственности
- Передача права собственности
- Переход права собственности в порядке универсального правопреемства

Основание возникновения права собственности на землю:

- 1) из договора (сделок).
- 2) акт государственных органов.,
- 3) судебное решение.
- 4) приобретение имущества по основании допустимым законодательством.
- 5) события с которым закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Основания прекращения права частной собственности.

- 1) учреждения в соответствии с законодательством.
- 2) Смерть собственника
- 3) Прекращение деятельности юридического лица.

Право государственной собственности на землю.

Объекты государственной собственности – вся земля не являющаяся частной собственностью является государственной. Все государственные земли объединены в земельный фонд.

Распространяется на особо охраняемых природных территориях и земли лесного и водного фондов.

Частное собственностью на землю распространяется: земли населенных пунктов, промышленность, транспорта, связи, обороны, сельско -хозяйственного назначения и иного не сельскохозяйственного назначения.

Объекты государственной собственности-общая и индивидуальная.

Общая же в свою очередь делится на совместную и долевую

Пределы права собственности:

- 1) почвенный слой
- 2) лесные насаждения без ограничения.
- 3) водные объекты – общие водопользования.
- 4) дикие животные – на своей частной собственности разрешено охота.
- 5) атмосферный воздух, нельзя его загрязнить.
- 6) полезные ископаемые (общие распространенные, не общие распространенные и редкие).

Право распоряжения земельным участком государства:

- 1) отчуждения земельного участка
- 2) обмен земельными участками с другим государством
- 3) перевод земель из категории в категории

Право распоряжение частной собственностью:

- 1) отчуждения земельного участка
- 2) отказ собственника от права на землю
- 3) передача земельного участка во временное пользование.

Основание прекращения права собственности :

- 1) отчуждения земельного участка
- 2) отказ от земельного участка
- 3) утрата права собственности:
 - а) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам собственника,
 - б) изъятия земельного участка, не использования по назначению,
 - в) изъятия земельного участка используемого с другим нарушением закона,
 - г) изъятие участка подвергнувшегося радиоактивному загрязнению,
 - д) для государственных надобностей – международное обязательство, нужды обороны, месторождения полезных ископаемых, строительство дорог и линии связи, генеральные планы населенных пунктов и других случаях.

Категории земель.

- 1) Правовой режим земель сельско- хозяйственного назначения.
- 2) Правовой режим земель населенных пунктов.

- 3) Правовой режим земель промышленности, транспорта.
- 4) Правовой режим земель особо охраняемых территорий.
- 5) Правовой режим земель для целей недропользования.
- 6) Правовой режим водного фонда.
- 7) Правовой режим лесов и земельного фонда.

Охрана и защита права собственности и права землепользования и возмещения убытков.

Согласно п.1 ст. 139 ЗК РК, охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий, направленных на охрану земли как части окружающей среды, рациональное использование земель, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почв.

Лекция №5. Право землепользования и иные права на землю.

- **Понятие права землепользования.**
- **Виды права землепользования.**
- **Отличие права землепользования от права собственности на земельный участок. Субъекты права землепользования, их классификация. Объекты права землепользования. Основные права и обязанности постоянных и временных землепользователей.**
- **Сервитуты. Понятие и виды, условия и порядок оформления сервитутов.**

Право землепользования. Это важнейший институт в системе земельного права. Право землепользования - право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование), на возмездной и (или) безвозмездной основе (п.30 ст. 12 ЗК РК). Понятие права землепользования этим не ограничивается. Право пользования является одним из правомочий собственника земельного участка и землепользователя как постоянного, так и временного. Так, согласно п. 1 ст. 21 ЗК РК собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему земельным участком. Поэтому было бы ошибкой думать, что право землепользования согласно п. 30 ст. 12 ЗК РК, принадлежит только землепользователям. По существу, право землепользования - это право и обязанность использовать земельный участок по целевому назначению, предусмотренному земельным законодательством (ст. 64, 65 и 25 ЗК РК), определяющим правомочия собственника с учетом основного целевого назначения земельного участка.

Право землепользования – это юридически обеспеченная возможность субъекта землепользователя извлекать полезные свойства земли или получать выгоды в соответствии с ее целевым назначением. Это сложное и многообразный институт, охватывающий весь комплекс земельных отношений связанных с использованием земли в соответствии с ее хозяйственным назначением .

Право землепользования бывает:

- 1) постоянное, временное,
- 2) отчуждаемое и неотчуждаемое,
- 3) приобретаемое возмездно, приобретаемое безвозмездно,
- 4) первичное и вторичное

Субъекты права землепользования:

- 1) Государственные и негосударственные органы ,
- 2) национальный и ненациональный,
- 3) физические и юридические лица .

Право землепользования возникает:

- 1) Предоставление права землепользования,
- 2) передача,
- 3) переход,
- 4) на основании актов государственных. органов,
- 5) гражданско-правовых сделок,
- 6) иных оснований

Прекращение права землепользования.

- 1) Отчуждения.
- 2) Отказ.
- 3) Утрата право землепользования.
- 4) Истечение сроков.
- 5) Досрочное прекращение договора аренды.
- 6) Прекращение трудовых отношений, в связи с которыми было предоставлено права землепользования.

Субъекты земельных правоотношений.

Согласно п. 38 ст. 12 Земельного кодекса, субъект земельных правоотношений - это физические и юридические лица, а также государство, являющиеся участником земельного правоотношения и в силу этого имеющее право и несущее обязанности в данном правоотношении.

Основными признаками правосубъектности в земельных правоотношениях являются:

а) участие субъекта в земельном правоотношении;

б) несение прав и обязанностей в данном правоотношении.

Субъекты земельных правоотношений по своему составу неоднородны и сложны в зависимости от правового режима земель, категорий, пользования, аренды и видов собственности, связи с другими видами объектов природы.

Содержание земельных правоотношений.

В юридической литературе содержание правоотношений, в том числе земельных правоотношений, рассматривается в взаимосвязи их прав и обязанностей³. Это правильно. Но эти взаимосвязанные права и обязанности субъектов правоотношений являются содержанием правомочий субъектов в отношении объектов правоотношений. Поэтому для полного раскрытия содержания земельных правоотношений необходимо рассматривать содержание правомочий субъектов земельных правоотношений. Оно подразделяется на правомочия: владение, пользование и распоряжение, то есть на права и обязанности по владению объектом, права и обязанности по поводу пользования объектами и права и обязанности по распоряжению объектом. По содержанию эти правомочия различного характера, хотя они и связаны между собой. Например, дарение земельного участка является правомочием -распоряжением частного собственника или землепользователя земельным участком. Рациональное и целевое использование земельного участка - права и обязанности субъекта земельного участка в отношении пользования земельным участком. Это не затрагивает правомочия владения и распоряжения владельца - субъекта права на земельный участок.

Основное содержание земельных правоотношений составляют права и обязанности участников земельных правоотношений, предусмотренные земельным законом и другими законодательными актами и возникающие на основе реализации норм этих актов. Виды прав и обязанностей участников земельных правоотношений определяются их правовым статусом, правовым режимом и положением земель, которые предусмотрены законодательством Республики Казахстан.

Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

Общественные отношения возникают постоянно, независимо от воли членов общества. Они могут быть взаимосвязаны с природными процессами, земля как природный объект, всегда был и остается первым объектом возникновения общественных отношений как орудия труда, производственной силы и пространственный базис. С появлением нормы права эти общественные отношения стали называться юридическими фактами.

Под юридическими фактами обычно понимают события, совершившиеся независимо от воли человека, и действия, являющиеся следствием воли изъявления отдельных лиц (юридические действия).

Исходя из норм земельного законодательства, все юридические факты можно классифицировать на следующие виды:

а) правоустанавливающие;

б) правоизменяющие;

в) правопрекращающие.

Все юридические факты делятся на два вида: события и поведение.

Событие происходит помимо воли субъекта правоотношений.

Противоправное поведение в области земельных правоотношений квалифицируется как нарушение земельного законодательства, виновные несут ответственность в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан.

Охрана и защита права собственности и права землепользования и возмещения убытков.

Согласно п.1 ст. 139 ЗК РК, охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий, направленных на охрану земли как части

окружающей среды, рациональное использование земель, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почв.

Лекция №6. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности и иных прав на землю. Особенности сделок с землей.

Юридические факты как основания возникновения, изменения и прекращения права собственности и иных прав на землю.

Предоставление земельного участка (возмездное, безвозмездное), передача земельного участка, переход права на землю в порядке универсального правопреемства. Основания прекращения права собственности и права землепользования.

Виды сделок с землей, их нормативное регулирование.

Залог земельного участка. Виды, условия и порядок залога земельного участка. Купля-продажа земельного участка.

Особенности купли-продажи государственных земель.

Аренда земли. Условия и порядок заключения договора аренды. Обмен земельными участками.

Основания возникновения права государственной собственности на землю и частной собственности на земельные участки.

Как отмечали, право государственной собственности на землю закреплено в Конституции Республики Казахстан и Земельном кодексе от 20 июня 2003 года. Это право является юридическим основанием, осуществления всех прав собственника, предусмотренных в ЗК РК.

Право собственности на земельный участок возникает путем:

- 1) предоставления права собственности;
- 2) передача права собственности;
- 3) переход права собственности в порядке универсального правопреемств (наследование, реорганизации юридического лица.

Предоставление, передача и переход права собственности должны осуществляться с учетом целевого назначения земельного участка.

Право собственности на земельный участок возникает на основе:

- 1) актов государственных органов;
- 2) гражданско-правовых сделок;
- 3) иных оснований, предусмотренных законодательством Республики Казахстан (ст. 22 ЗК РК).

Согласно ст. 27 ЗК РК реализация права государственной собственности означает: земельные участки из земель, находящихся в государственной собственности могут быть:

- 1) проданы или переданы безвозмездно в частную собственность;
 - 2) предоставлены в постоянное или временное землепользование;
- реализованы в иных правовых формах в случаях, предусмотренных Земельным кодексом, иными законодательными актами или международными договорами.

Предоставление права на земельный участок из земель находящихся в государственной собственности, производится в следующей последовательности:

- 1) возбуждение ходатайства о предоставлении соответствующего права на земельный участок;
- 2) определение возможности удовлетворения заявленного ходатайства (предварительный выбор земельного участка);
- 4) разработка и утверждение земельного проекта;
- 5) принятие решения местным исполнительным органом о предоставлении права на земельный участок;
- 6) установление границ земельного участка на местности;
- 7) изготовление и выдача документа, удостоверяющего право на земельный участок;
- 8) государственная регистрация права на земельный участок.

Предоставление земельных участков в собственность или землепользование осуществляется

местным исполнительным органом в пределах, установленных Земельным кодексом РК (ст. 16-19).

Объекты права государственной и частной собственности на землю

Объектами права государственной собственности являются все земли, не представленные в частную собственность. Более подробно об этом указано в ст. 26 ЗК РК. Она гласит, что в государственной собственности находятся земельные участки, предоставленные органам государственной власти, государственными организациями и учреждениям, используемые для нужд обороны, занятые особо охраняемыми природными территориями, оздоровительного и историко-культурного назначения, лесного и водного фондов, общего пользования на землях населенных пунктов, запаса, в том числе специального земельного фонда, пастбищные и сенокосные угодья при поселках и сельских населенных пунктах а также отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную собственность.

Объектами частной собственности могут быть в порядке, предусмотренном в Земельном кодексе, земли населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов (см. ст.24, п.6 ст. 97, ст. 109, п. 2 ст. 128, п.2 ст.133 ЗК РК и другими законодательными актами о транспорте и т.д.).Земельный кодекс строго разграничивает объекты частной и государственной собственности.В ст. 26 ЗК РК предусмотрены земельные участки, которые не могут находиться в частной собственности земельные участки.

Содержание права государственной собственности на землю

Государство - Республика Казахстан субъект права собственности имеет право самостоятельно совершать определенные действия. Закон определяет эти действия в рамках правомочий собственника земли. Согласно ст.21 ЗК РК собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему земельным участком. Собственник земельного участка может осуществлять права собственника на основаниях, условиях и в пределах, предусмотренных земельным законодательством и иными законодательными актами.

Право владения землей - юридически обеспеченная возможность осуществлять фактическое обладание землей.

Право землепользования - право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе.

Право распоряжения землей - юридически обеспеченная возможность государства определять юридическую судьбу земли (п.п.29,30,31 ст. 12 ЗК РК).

Государство как собственник земли пользуется исключительным правом распоряжения всем земельным фондом, в том числе в отношении земельных участков, предоставленных в частную собственность, т.е. государство осуществляет функцию распоряжения не зависимо от формы собственности и хозяйствования субъектов земельного права. Обязанности собственника земли-государства - определены Конституцией Республики Казахстан; органов государственного управления - Земельным кодексом.

Содержание права частной собственности на земельные участки

Земельный кодекс РК предусматривает содержание права собственности в пункте 1 ст. 21, которое охватывает понятие содержания государственной собственности на землю и содержание права частной собственности на земельные участки и указывает, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему участком.

Субъекты права собственности на землю и на земельные участки

Согласно пункта 2 ст.20 ЗК РК субъектом права государственной собственности на землю на территории Казахстана является Республика Казахстан. Субъектами права частной собственности на земельные участки являются граждане и негосударственные юридические лица на основаниях, условиях и в пределах, установленных ЗК РК. При этом под гражданами понимается граждане Республики Казахстан, иностранцы и лица без гражданства, если иное не установлено Земельным кодексом.

В Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность

Право государственной собственности имеет приоритетное значение, поскольку управление земельным фондом на территории Республики Казахстан осуществляется самим государством-Республикой Казахстан, от его имени государственными органами, а земельный фонд Республики Казахстан является материальной основой права государственной собственности на землю.

Субъекты и объекты собственности на землю, объем и пределы осуществления собственниками своих прав, гарантии их защиты определяются Земельным кодексом и другими законодательными

актами Республики Казахстан. Нормы предоставления земельных участков. В настоящее время нормы земельных участков регулируются ст. 50 Земельного кодекса РК от 20 июня 2003 года. Согласно этой статье, размеры земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам для несельскохозяйственных целей определяются по утвержденным в установленном законодательством Республики Казахстан порядке нормам отвода земель для этих видов деятельности либо в соответствии с архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией.

Земельные участки предоставляются гражданам Республики Казахстан бесплатно в частную собственность в следующих размерах:

1) для ведения личного подсобного хозяйства (включая при усадебный и полевой наделы) в сельской местности - 0,25 гектара на неорошаемых и 0,15 гектара на орошаемых землях; для индивидуального жилищного строительства - 0,10 гектара;

2) для садоводства, а также дачного строительства - 0,12 гектара.

Повторное бесплатное предоставление земельных участков для указанных целей не допускается.

При наличии свободных земель на территории сельских населенных пунктов земельные участки для индивидуального

-жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства предоставляется единым массивом в пределах норм земельных участков.

Земельное законодательство строго определяет, какие земельные участки могут находиться в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц РК, иностранцев и лиц без гражданства. В соответствии со ст.23 ЗК РК **в частной собственности граждан могут находиться земельные участки:**

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
- личного подсобного хозяйства
- лесоразведения
- садоводства
- индивидуального жилищного строительства
- дачного строительства
- предоставленные (предоставляемые) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

В частной собственности негосударственных юридических лиц РК могут находиться земельные участки:

- предоставленные (предоставляемые) для ведения товарного сельскохозяйственного производства
- лесоразведения
- под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

В частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц могут находиться земельные участки:

- под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

Как видим в населенных пунктах и физические, и юридические лица обеспечены реальной возможностью обладать земельным участком на праве частной собственности для осуществления как жизненно необходимых функций, к примеру, жить в собственном доме, так и для занятия предпринимательской деятельностью.

Предоставление означает наделение лица правами собственника на земельный участок непосредственно самим государством.

Существует определенная процедура предоставления земельного участка на праве частной собственности.

Заинтересованному лицу необходимо подать заявление в местный исполнительный орган по

месту нахождения земельного участка. В заявлении должны быть указаны: цель использования земельного участка; его размеры; месторасположение; также в нем могут содержаться и дополнительные сведения.

Земельный Кодекс РК регламентирует порядок предоставления права на земельный участок. Этот порядок производится в следующей последовательности:

1. возбуждение ходатайства о предоставлении соответствующего права на земельный участок;
2. определение возможности удовлетворения заявленного ходатайства (предварительный выбор земельного участка);
3. разработка и утверждение землеустроительного проекта;
4. принятие решения местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок;
5. установления границ земельного участка на местности;
6. изготовление и выдача документов, удостоверяющих право на земельный участок;

государственная регистрация права на земельный участок (ст. 43 ЗК РК).

Понятие права землепользования

Право землепользования определяется как институт земельного права, содержащий правовые нормы, регулирующие правоотношения по использованию и охране земель. В пункте 30 ст. 12 Земельного кодекса имеется понятие землепользования. Это - право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование), возмездной и (или) безвозмездной основе. В данном случае закон дает определение понятия права землепользования правомочия субъекта права землепользования. Не случайно Земельный кодекс в задачах земельного законодательства права собственности на землю и права землепользования ставит в один ряд - "установление оснований, условий и пределы возникновения, изменения и прекращения собственности на земельный участок и права землепользования" (ст. 5 ЗК РК). Правомочия (владение, пользование и распоряжение) собственника земельного участка и землепользователя не характеризует правовой режим земельного участка, а показывает содержание правомочия права, реализуемым в порядке, предусмотренным в законодательстве субъектами указанных прав. Правовой режим устанавливается на земельный участок, предоставленный в частную собственность или на праве землепользования.

Правовой режим - это совокупность правовых норм направленных на реализацию прав и обязанностей субъектов - землепользователей в соответствии с целями и задачами земельного законодательства. В совокупность правовых норм входят: целевое назначение земель, нормирования и их охраны, как природных объектов и объекта права собственности и землепользования, сроки предоставления и виды земельного участка. Указанный правовой режим включает и нормы возникновения изменения, прекращения права собственности и землепользования на земельный участок, предусмотренные в 9 главе Земельного кодекса. Поэтому редакция ст. 28 является неточной (режим права землепользования). Она гласит: "Право землепользования является вещным правом. К праву землепользования применяются нормы о праве собственности постольку, поскольку это не противоречит настоящему Кодексу или природе вещного права". Это неверно, мы выше указали, что земельный участок на праве землепользования не может быть объектом вещного права, регулируемым гражданским правом. Правовой режим земельных участков, предоставленных и предоставляемых государством землепользователям, регулируется земельным законодательством, точнее Земельным кодексом.

Основания возникновения права пользования земельным участком

Основанием возникновения права пользования земельным участком (право землепользования) всегда было и будет норма закона, предусматривающая возможность установления такого права, субъект права, обладающий таким правом и юридический факт.

Под юридическими фактами понимаются обстоятельства, вызывающие в соответствии с нормами права наступление определенных правовых последствий - возникновения, изменения [и прекращения правоотношений. Основанием возникновения права пользования земельным участком может быть только правомерное действие, направленное на установление этого права. Перечень оснований возникновения права землепользования указаны в ст. 31 ЗК РК. По основаниям возникновения право землепользования делится на:

- *предоставление права землепользования;*
- *передача права землепользования ;перехода*
- *право землепользования в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица).*

Кроме того, право землепользования возникает на основе:

- *актов государственных органов;*
- *гражданско- правовых сделок;*
- *иных оснований, предусмотренных законодательством РК (ст.31 ЗК РК).*

Предоставление права землепользования означает наделение лица правом землепользования непосредственно государством.

Передача права землепользования.

Передача права землепользования производится на основе гражданско- правовых сделок, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан. Отчуждение права землепользования производится на основе гражданско- правовых сделок (*купля- продажа, дарение, мены и другого*).

Одним из видов права землепользования является **аренда земельного участка**, находящегося в частной собственности, относится к вторичному землепользованию.

Эти права собственника земельного участка возникают на основании п. 3 ст. 25 ЗК РК. Собственник земельного участка вправе сдавать земельный участок без изменения его целевого назначения во временное пользование на основе договора о временном пользовании земельным участком. Этот договор заключается в форме договора аренды (с арендатором) или договора о безвозмездном пользовании (с безвозмездным пользователем).

Поэтому вторичное землепользование возникает на основе договора о вторичном землепользовании в случаях, когда собственник земельного участка или первичный землепользователь не производит отчуждения своего права землепользования, а передает другому лицу принадлежащий ему участок (или его часть) во временное землепользование с уведомлением уполномоченного органа. Вторичный землепользователь всегда является временным землепользователем без права передачи своих прав другим землепользователям. При передаче земельного участка во вторичное землепользование первичный и вторичный землепользователи несут перед государством обязанности землепользователя в полном объеме (см. п.2 ст. 38 ЗК РК).

Иностранцы и лицам без гражданства могут получить земельный участок сельскохозяйственного назначения во временное пользование на условиях аренды сроком на 10 лет (п.п. 3,6 ст. 97 ЗК РК).

Иностранцам не предоставляется земельные участки на праве постоянного землепользования (п.2 ст. 34 ЗК РК).

Землепользователи не имеют права самостоятельно изменять целевое назначение земельного участка при отчуждении и передаче права землепользования. Не допускается совершение сделок землепользователями в отношении права землепользования, включая его отчуждение, на землях:

- 1) общего пользования;
- 2) предоставленных для нужд обороны;
- 3) лесного фонда;
- 4) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) служебного земельного надела;
- 6) земельных участков, предоставленных на праве временного безвозмездного и временного краткосрочного возмездного землепользования;
- 7) земельных участков, предоставленных на праве временного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, за исключением передачи в залог;
- 8) водного фонда.

Передача землепользователем принадлежащего ему земельного участка во временное землепользование другому лицу (вторичному землепользователю), а также отчуждение права временного землепользования производится с учетом положений норм, предусмотренных пунктом 4 статьи 32 и пунктом 3 статьи 37 ЗК РК (ст. 33 ЗК РК).

Право временного возмездного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства предоставляется иностранным лицам и лицам без гражданства на срок до 10 лет (п. 5 ст. 37 ЗК РК).

Виды права землепользования.

Различные цели землепользования и многочисленность его субъектов требует классификации видов института права землепользования земельного права. В основу этой классификации можно положить целевое назначение земельного фонда Республики Казахстан и конкретное целевое назначение земельного участка внутри категории земель и правовой режим.

По целевому назначению единый земельный фонд согласно ст.1 ЗК РК делится на:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
3. земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;
4. земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко- культурного назначения;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельное законодательство придавая исключительное значение целевому назначению каждой категории земель строго ограничивает отнесение земель к категориям и перевод земель из одной категории в другую. Эти изменения земельного фонда может быть осуществлено только государственными органами в пределах их компетенции по изъятию и предоставлению земельных участков, установленный Земельным кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

Сельскохозяйственные угодья делятся по внутрихозяйственному целевому назначению на: пашни, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища. Сельскохозяйственные земли могут быть орошаемые и неорошаемые.

Земли населенных пунктов по внутрихозяйственному назначению делятся на 11 видов, некоторые из них имеют еще подвиды (транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые и предназначенные для сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного, магистральной инженерной инфраструктуры и связи (ст. 107 ЗК РК).

По существу все категории земель имеют подвиды и соответственно различный правовой режим. По правовому режиму право землепользования может быть *постоянным и временным, отчуждаемым и неотчуждаемым, приобретенным возмездное или безвозмездно* (ст.29 ЗК РК).

По правовому положению субъектов права землепользования делится на:

- 1) государственные и негосударственные;
- 2) национальные и иностранные;
- 3) физические и юридические лица;
- 4) постоянные и временные;
- 5) первичные и вторичные (ст.30 ЗК РК.). Можно этот список субъектов права землепользования дополнить репатриантами (оралманами), которые могут быть особым субъектом права землепользования (ст. 46 ЗК РК). Виды землепользования могут быть разделены по хозяйственному назначению с указанием их целевого назначения, предоставляемого земельного участка для:

- 1) товарного сельскохозяйственного производства (п.п.2 п.6 ст. 97 ЗК РК);
- 2) отгонного животноводства (п.1 ст. 36 ЗК РК)
- 3) служебного земельного надела (п.1 ст. 36 ЗК РК ст.41 ЗК РК);
- 4) садоводчества;
- 5) огородничества (п.1 ст. 36, п.п. 2 п,6 ст.97 ЗК РК);
- 6) сенокосения и пастьбы скота (животноводства) (п.1 .ст. 36, п.п.2 п. 6 ст. 97 ЗК РК);
- 7) пчеловодства (ст. 5 Закона "О пчеловодстве" от 12 марта 2002 г. Казахстанская правда, 19 марта 2002 г.);
- 8) и другие виды в случаях, предусмотренных в законодательстве (п.п.7, 8 ст. 107 ЗК РК) и другие.

Можно отнести к особому виду землепользования и залог земельного участка (ст. 76 ЗК РК). Предметом залога может быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве

частной собственности или праве землепользования. К залому земельного участка применяются правила об ипотеке недвижимости, если иное не установлено законодательством.

Содержание права землепользования.

Содержание права землепользования аналогично содержанию права собственности на земельные участки (см.п. 1 ст. 33 ЗК РК). Поэтому землепользователю принадлежит право владения, пользования и распоряжения предоставленным земельным участком, в порядке предусмотренном земельным законодательством. Правовым основанием принадлежности этих правомочий к обладателям права землепользования являются нормы, предусмотренные в главах 4 и 5 Земельного кодекса Республики Казахстан. Однако в них имеются противоречия в части землепользования. Землепользователи не имеют право самостоятельно изменять целевое назначение земельного участка при отчуждении и передаче права землепользования. Не допускается совершение сделок с землепользователями в отношении земельных участков, предоставленных на праве землепользования, включая его отчуждение, на землях:

- 1) общего пользования;
- 2) предоставленных для нужд обороны;
- 3) лесного фонда;
- 4) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) служебного земельного надела;
- 6) земельных участков, предоставленных на праве временного безвозмездного и временного краткосрочного возмездного землепользования;
- 7) земельных участков, предоставленных на праве временного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, за исключением передачи в залог;
- 8) водного фонда (ст.33 ЗК РК).

Земли общего пользования - это один из видов земельных участков в составе земель населенных пунктов, занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, тротуарами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, городскими лесами, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводами, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования (пункт 8 ст. 107 ЗК РК).

а) Право временного землепользования.

Земельный участок может быть предоставлен гражданам и юридическим лицам на праве временного возмездного землепользования (аренды) или на праве временного безвозмездного землепользования.

Право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет, если иное не установлено Земельным кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Право временного возмездного землепользования может быть краткосрочным (до 5 лет) и долгосрочным (от 5 до 49 лет).

Сроки предоставления временного землепользования устанавливаются с учетом предоставляемого права на земельный участок, его целевого назначения и зонирования территории.

Расторжение местным исполнительным органом договора временного землепользования в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренными Земельным кодексом, а также в случае, когда порядок распоряжения указан в самом договоре, не допускается (ст. 35 ЗК РК).

б) Право временного безвозмездного землепользования.

Земельные участки на праве временного безвозмездного землепользования могут быть предоставляться гражданам и юридическим лицам Республики Казахстан:

- для отгонного животноводства (сезонные пастбища);
- для выпаса скота населения и сенокосения;
- государственным землепользователям;
- для ведения огородничества;
- в виде служебных земельных наделов;
- на период строительства дорог общего пользования, объектов государственной собственности и социально- культурного назначения;
- при восстановлении деградированных и нарушенных земель;
- при предоставлении в установленном законодательством Республики Казахстан порядка

зданий (помещений) и сооружений во временное безвозмездное пользование;

для объектов культовых сооружений;

в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

Срок временного безвозмездного землепользования не может превышать пять лет, за исключением случаев предоставления земельных участков в виде служебных земельных наделов для восстановления деградированных и нарушенных земель. Срок временного безвозмездного землепользования земельного участка, предоставленного под здания (помещения) и сооружения, определяется сроком временного безвозмездного пользования зданиями (помещениями) и сооружениями, в том числе культовыми.

Не допускается отчуждение земельных участков, находящихся на праве временного безвозмездного пользования, в том числе передача их во вторичное землепользование (ст. 36 ЗК РК).

в) *Право временного возмездного землепользования (аренда).*

Предоставляется право временного возмездного (краткосрочного и долгосрочного) землепользования (аренды) земельным участком гражданам, негосударственным юридическим лицам, а также международным организациям.

Временный возмездный землепользователь (арендатор), надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет, если не установлено законодательными актами Республики Казахстан или договором, по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о намерении заключить такой договор в срок, указанный в договоре, если в договоре такой срок не указан, то в трехмесячный срок до окончания срока действия договора.

Негосударственные землепользователи, кроме указанных в пункте 5 ст. 37 ЗК РК, выкупившие у государства право временного возмездного долгосрочного землепользования, вправе сдавать принадлежащие им земельные участки (или их части) в аренду (субаренду) или во временное безвозмездное пользование, а так же отчуждать принадлежащее им право временного землепользования в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии уведомления территориального органа по управлению земельными ресурсами, если иное не установлено Земельным кодексом. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

Право временного возмездного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства предоставляется гражданам и негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан на срок до 49 лет, а иностранным и лицам без гражданства на срок до 10 лет (ст. 37 ЗК РК).

г) *Право вторичного землепользования (субаренда).*

Вторичное землепользование возникает на основе договора о вторичном землепользовании в случаях, когда первичный землепользователь не производит отчуждение своего права землепользования, передает другому лицу принадлежащий ему участок (или часть его) во временное землепользование с уведомлением территориального органа по управлению земельными ресурсами. Вторичный землепользователь всегда является временным землепользователем без права передачи своих прав другим землепользователям.

При передаче земельного участка во вторичное землепользование первичный и вторичный землепользователи несут перед государством обязанности землепользователя в полном объеме.

Договор о вторичном землепользовании заключается в форме договора аренды или договора временном безвозмездном пользовании.

Вторичный землепользователь осуществляет хозяйствование на земельном участке, а также реализует другие права и обязанности землепользователя (ст. 64 и 65 ЗК РК) с соблюдением условий, установленных договором о вторичном землепользовании (субаренды).

Сдача принадлежащего на праве временного землепользования физическим и юридическим лицам земельных участков сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства во вторичное землепользование не допускается, кроме случаев предоставления земельных участков в порядке служебного земельного надела в соответствии с ст. 41 ЗК РК (ст. 38 ЗК РК).

д) *Особенности правового положения государственных землепользователей.*

Государственные землепользователи осуществляют хозяйствование на земельном участке, а также реализуют другие права землепользователя с учетом целевого назначения данного участка и уставных целей деятельности землепользователя.

Государственный землепользователь не вправе отчуждать, а также сдавать в залог принадлежащее ему право землепользования, за исключением случаев, когда это связано с отчуждением в установленном порядке расположенного на земельном участке недвижимого имущества либо его залога.

е) Право постоянного землепользования.

На праве постоянного землепользования предоставляются земельные участки следующим государственным землепользователям:

1) юридическим лицам, владеющим зданиями (строениями, сооружениями), помещениями в объектах кондоминиума на праве хозяйственного ведения или права оперативного управления;

2) юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство;

3) юридическим лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территориях;

4) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан (ст.34 ЗК РК).

ж) Переход права землепользования в порядке универсального правоприменения.

Переход права землепользования в порядке универсального правоприменения означает возникновение права землепользования у правоприменителя при наследовании или при реорганизации юридического лица.

В случае смерти гражданина, которому земельный участок принадлежит на праве долгосрочного временного землепользования, право землепользования наследуется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан. Если договором временного землепользования не предусмотрено иное, в таком же порядке наследуется и право временного краткосрочного землепользования.

Субъекты права землепользования.

Субъекты права землепользования земельных участков, те же субъекты земельных правоотношений - физические и юридические лица, государство, являющееся участником земельных правоотношений и в силу этого имеющее права и несущие обязанности в области права землепользования. Выделение субъектов права землепользования является разделением субъектов права на отдельные категории по их правовому положению. Субъекты права землепользования согласно ст. 30 ЗК РК подразделяются на:

1) государственные и негосударственные;

2) национальные и иностранные;

3) физические и юридические лица;

4) постоянные и временные;

5) первичные и вторичные.

Краткая характеристика этим видам землепользования дана в ст. 12 ЗК РК.

Государственные землепользователи- государственные республиканские и коммунальные юридические лица.

Иностранные землепользователи- граждане иностранных государств, лица без гражданства, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств (иностранные юридические лица), иностранные государства, международные объединения и организации.

Национальные землепользователи- граждане Республики Казахстан, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в том числе предприятия с иностранным участием.

Негосударственные землепользователи- граждане и (или) негосударственные юридические лица.

Первичные землепользователи- лицо, право землепользования которых получено непосредственно от государства в порядке, предусмотренном ст. 32 Земельного кодекса, либо от других первичных землепользователей в порядке отчуждения этого права.

Постоянные землепользователи- лица, право землепользования которых носит бессрочный характер.

Лекция №11. Правовой режим земель населенных пунктов.

Понятие и состав земель населенных пунктов в Республике Казахстан Понятие и особенности правового режима земель населенных пунктов

Населенный пункт - это часть компактно заселенной территории республики, сложившаяся в результате хозяйственной и иной общественной деятельности граждан, с численностью не менее 50 человек, учтенная и зарегистрированная в установленном законом порядке и управляемая местными представительными и исполнительными органами.

Населенные пункты, находящиеся на территории Республики Казахстан, подразделяются на городские и сельские.

Подземное и воздушное пространство в пределах границ (черты) населенного пункта находится в ведении местных исполнительных органов, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

Режим и порядок использования территорий населенных пунктов определяются в соответствии с зонированием, установленным утвержденной градостроительной документацией.

К городским населенным пунктам относятся города республиканского, областного и районного значения, а также поселки; к сельским - все остальные населенные пункты независимо от их административной подчиненности. Районом в городе является район в городе областного значения, городе республиканского значения, столице с численностью населения свыше 400 тысяч человек.

Города и другие населенные пункты подразделяются: 1) города республиканского значения, к которым могут быть отнесены населенные пункты, имеющие особое государственное значение или имеющие численность населения, как правило, более одного миллиона человек; 2) города областного значения, к которым могут быть отнесены населенные пункты, являющиеся крупными экономическими и культурными центрами, имеющие развитую производственную и социальную инфраструктуру и численность более 50 тысяч человек; 3) города районного значения, к которым могут быть отнесены населенные пункты, на территории которых имеются промышленные предприятия, коммунальное хозяйство, государственный жилищный фонд, развитая сеть учебных и культурно-просветительных, лечебных и торговых объектов, с численностью населения не менее 10 тысяч человек, из которых рабочие, служащие и члены их семей составляют свыше двух третей общей численности населения; 4) поселки, к которым могут быть отнесены населенные пункты при промышленных предприятиях, стройках, железнодорожных станциях и других экономически важных объектах с численностью не менее 3 тысяч человек, из которых рабочие, служащие и члены их семей составляют не менее двух третей; к поселкам также приравниваются населенные пункты, расположенные в местности, имеющей лечебное значение, с населением не менее 2 тысяч человек, из которых число приезжающих ежегодно для лечения и отдыха составляет не менее половины; к ним могут быть отнесены также дачные поселки, являющиеся местами летнего отдыха горожан, в которых не менее 25 процентов взрослого населения постоянно занимается сельским хозяйством; 5) аул (село) - населенный пункт с численностью не менее 50 человек, из которых работники, занятые в сельскохозяйственном производстве и члены их семей составляют не менее половины населения; 6) крестьянские и иные поселения с численностью населения менее 50 человек включаются в состав ближайшего населенного пункта. Земли населенных пунктов используются преимущественно, как территориальный базис и предназначены для размещения жилых строений, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов социальной и транспортной инфраструктуры, органов государственной власти и местного самоуправления. Часть земель выделяется для организации отдыха граждан на природе и поддержания благоприятного экологического микроклимата.

Земли населенных пунктов представляют собой особую категорию земель. Они предназначены, прежде всего, для размещения населенного пункта и обеспечения их развития и функционирования как единого и сложного социально-экономического организма. Особенность данной категории земель заключается в его сложном составе. Согласно ст.107 ЗК РК в состав земель населенных пунктов могут входить земли:

1) **жилой застройки**, занятые строениями и предназначенные для застройки многоквартирными и многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками; Жилая зона населенного пункта предназначается для застройки многоквартирными жилыми зданиями (домами) с обустроенными придомовыми

территориями и индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Она должна быть обеспечена отдельно стоящими и (или) встроенными в жилые здания (пристроенными к ним) объектами медицинского обслуживания, социально-бытового и культурно-просветительского назначения, объектами инженерной и транспортной инфраструктур. В жилой зоне допускается размещение гостиниц, наземных и подземных гаражей, открытых стоянок автомобильного транспорта, а также производственных объектов, размещение и деятельность которых не оказывает воздействия на окружающую среду, требующего устройства санитарно-защитных зон. В отдельных случаях к жилым зонам также могут относиться территории садоводческих и дачных товариществ, расположенных в пределах границ (черты) населенного пункта.

2) **общественно деловой застройки**, занятые и предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений общеобразовательного, среднего специального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных деловых зданий, строений и сооружений; Общественная (общественно-деловая) зона населенного пункта предназначается для размещения административных, научно-исследовательских, общественных учреждений и их комплексов, гостиниц и гостиничных комплексов, центров деловой и финансовой активности, объектов культуры, образования, здравоохранения, спорта, коммерческой деятельности, торговли и общественного питания, бытового обслуживания, открытых стоянок транспорта при указанных объектах, наземных и подземных гаражей, других зданий и сооружений, не требующих специальных мероприятий по санитарной и экологической защите. В перечень объектов, разрешенных к размещению в общественной (общественно-деловой) зоне, могут быть включены жилые здания (дома).

3) **производственной застройки**, занятые и предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон этих объектов; Промышленные (производственные) зоны (районы) населенного пункта предназначаются для размещения промышленных предприятий и их комплексов, других производственных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование инженерной и транспортной инфраструктур. В особых случаях в промышленной зоне допускается размещение жилых помещений для проживания аварийных бригад данного предприятия.

Расположение производственных (коммунальных, складских) объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур на селитебной территории допускается только в случаях, когда их размещение и функционирование не представляют угрозы населению, не оказывают вредного воздействия на окружающую среду и не требуют устройства санитарно-защитной зоны. В противном случае должна предусматриваться санитарно-защитная зона, отделяющая промышленную зону от других.

Обязанности по благоустройству и содержанию промышленной зоны, а также территорий производственных объектов, располагаемых на селитебной территории, возлагаются на собственников объектов.

4) **транспорта, связи, инженерных коммуникаций**, занятые и предназначенные для сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралей инженерной инфраструктур и связи; Зоны инженерной и транспортной инфраструктур населенного пункта предназначаются для размещения и функционирования коммуникаций и сооружений транспорта и связи, магистральных трубопроводов, сетей инженерного обеспечения, инженерного оборудования. Предотвращение от их вредного (опасного) воздействия обеспечивается соблюдением необходимых разрывов до селитебных территорий (участков) и объектов жилищно-гражданского назначения, а также других обязательных требований и ограничений в соответствии с государственными нормами и правилами. Коммуникации и сооружения, оказывающие при эксплуатации прямое вредное воздействие на здоровье людей и среду их обитания, должны располагаться за пределами населенных пунктов. Территории объектов инженерной и транспортной инфраструктур в отведенных границах должны быть благоустроены с учетом технических и эксплуатационных характеристик указанных объектов. Обязанности по благоустройству и содержанию территорий возлагаются на собственников объектов.

5) *особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;*

Рекреационные зоны в населенных пунктах предназначены для организации и обустройства мест отдыха населения и включают в себя сады, лесопарки, парки и скверы, зоопарки, водоемы, пляжи, аквапарки, объекты ландшафтной архитектуры, иные места отдыха и туризма, а также здания и сооружения досугового и (или) оздоровительного назначения.

В рекреационную зону могут включаться охраняемые природные объекты, расположенные в пределах границ (черты) населенного пункта.

На территории рекреационной зоны не допускаются размещение (строительство) новых и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, непосредственно не связанных с функционированием рекреационной зоны.

6) *водоемов и акваторий,* занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;

7) *сельскохозяйственного использования;*

Зоны сельскохозяйственного использования в пределах границ (черты) населенного пункта предназначаются для ведения сельского хозяйства и могут быть использованы до момента изменения вида их использования в соответствии с утвержденным генеральным планом населенного пункта и правилами застройки.

В случаях, если размещение и функционирование зоны сельскохозяйственного использования могут оказывать неблагоприятное воздействие на население либо окружающую среду, должна быть предусмотрена санитарно-защитная зона.

Обязанности по содержанию зон сельскохозяйственного использования (а при необходимости и рекультивации земель) возлагаются на собственника земельного участка или землепользователя.

8) *общего пользования,* занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, тротуарами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, городскими лесами, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования);

9) *резервные* и иные, не вовлеченные в градостроительную деятельность, предназначенные для территориального развития населенного пункта и развития личного домашнего (подсобного) хозяйства;

10) *специального назначения,* выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников, свалки бытовых отходов и иных объектов, использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил;

В пределах границ (черты) населенного пункта допускается размещение зоны специального назначения, выделяемой для кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов, предприятий по первичной переработке мусора (отходов), очистных сооружений, иных объектов, функционирование которых несовместимо с функционированием других зон населенного пункта.

Необходимость устройства санитарно-защитных зон, отделяющих указанные объекты от селитебной и рекреационной территорий, объектов инфраструктуры населенного пункта, устанавливается законодательством Республики Казахстан.

Обязанности по содержанию зоны специального назначения возлагаются на собственника предприятия (землепользователя).

11) *предоставленные для нужд обороны* и иного режима использования. Отнесение земельных участков к землям общего пользования на землях населенных пунктов, а также исключение из состава земель общего пользования в связи с изменением их целевого назначения осуществляются местными исполнительными органами в соответствии с их компетенцией.

Понятие и особенности правового режима земель населенных пунктов.

В теории земельного права термин «правовой режим» часто употребляется в отношении как земельного фонда в целом, так и самостоятельных категорий земель. Он дает возможность определить порядок использования и охраны земель конкретной категории и даже конкретного земельного участка, т.е. возможность установить особенности управления землями, содержание прав и обязанностей субъектов прав на землю.

Таким образом, правовой режим применительно к земле может быть представлен в четырех аспектах: 1) Общий правовой режим земель населенных пунктов; 2) особый правовой режим; 3) правовой режим видов определенной категории (специальный правовой режим); 4) правовой режим конкретного земельного участка либо его части.

В современной земельно-правовой литературе под правовым режимом земель понимается определение в законодательстве права собственности, иных прав на земельные участки, управление использованием и охраной земель, мер по охране земель, выражающиеся в определении прав и обязанностей лиц, использующих земельные участки, посредством установления основного целевого назначения земель, зонирования, ограничения прав и сервитутов.

К правовому режиму земель населенных пунктов применимы общие положения о собственности и иных правах на землю, об управлении земельным фондом. Они могут быть распространены на порядок использования и охраны иной категории земель.

Для правового режима населенных пунктов характерно единство правового регулирования использования этих земель и зданий, строений, сооружений, которые находятся на них и прочно с ними связаны. Новое законодательство рыночного времени стоит на позиции комплексного подхода в регулировании градостроительной деятельности и принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с землей объектов недвижимости.

Земли населенных пунктов отграничиваются от других категорий земель чертой населенного пункта. Согласно ст.108 ЗК РК установление и изменение границ (черты) населенных пунктов производится на основе утвержденной в установленном порядке градостроительной документации по совместному представлению соответствующих органов землеустройства, архитектуры и градостроительства.

Генеральные планы населенных пунктов являются основным градостроительным документом, определяющим комплексное планирование развития города, поселка, аула (села) либо другого поселения и разрабатываемым в соответствии с утвержденной генеральной схемой организации территории и комплексной схемой градостроительного планирования регионов. Населенные пункты с численностью жителей свыше пяти тысяч человек должны быть обеспечены действующими генеральными планами, утвержденными в установленном порядке. Населенные пункты с численностью до пяти тысяч человек могут в качестве основного градостроительного документа иметь утвержденную в установленном порядке схему развития и застройки данного поселения (упрощенный вариант генерального плана). Состав, содержание, порядок разработки и согласования схем развития и застройки малых населенных пунктов определяются уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства. Генеральный план населенного пункта действует до утверждения нового генерального плана либо утверждения изменений в действующем генеральном плане в части, не противоречащей законодательству и правилам застройки. Земельное законодательство охраняет использование городских земель при планировке населенных пунктов. Ст. 109 ЗК РК следующим образом регламентирует порядок и условия использования земель населенных пунктов. Все земли городов, поселков, сельских населенных пунктов используются в соответствии с их генеральными планами, проектами планировки и застройки и проектами земельно-хозяйственного устройства территории. В населенных пунктах с числом жителей свыше 5 тысяч человек при отсутствии утвержденных в установленном порядке генеральных планов допускается использование земель с упрощенной схемой генерального плана развития и застройки этого населенного пункта или утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться гражданам и юридическим лицам во временное землепользование под размещение сооружений облегченного типа (торговые палатки, киоски, рекламные сооружения и другие объекты сервиса) без ущерба для общего пользования. При этом предоставление участков из состава земель общего пользования, в том числе на обочинах дорог (улиц, проездов), для размещения рынков, платных автостоянок (автопарковок) не допускается. Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться в частную собственность только после исключения их из состава земель общего пользования.

Сервитуты.

- 1) публичные.
- 2) Частные.
 - Ограничение право собственности , которое устанавливается с целью наделения посторонних лиц определенными правами на чужую вещь.
 - Из земельного кодекса это права ограниченного целевого пользования чужим земельным участком в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникации, охотничьего хозяйства и иных нужд.

Принципы сервитутов.

- 1) Право сервитута нельзя перенести на другую личность или другой земельный участок- сервитут неотчуждаем.
- 2) Невозможность перенести осуществление права сервитутов.
- 3) Неделимость сервитута.
- 4) Приобретение сервитута ложиться на недвижимое имущества, принадлежить субъекту на праве собственности.
- 5) Собственник земельного участка в праве распоряжаться им по своему усмотрению.
- 6) На обременение сервитутов здания и сооружения распространяется положение земельного сервитута.

Защита права сервитута (способы защиты).

- 1) Признание права сервитута если собственник отказывает истцу в установленном законным правом праве.
- 2) Восстановление положение существовавшего до нарушение права сервитута, присечение действию нарушающих права сервитута или создающих угрозу его нарушении.
- 3) Сомозащиты права.
- 4) Возмещение убытков.

Иные предусмотренные законодательством способы.

Прекращение сервитута.

- 1) отказ право обладателя.
- 2) Длительного неиспользования (3 года).
- 3) Истечение срока на которой он был установлен.
- 4) На основании соглашения между сторонами.
- 5) На основании решении суда.
- 6) И другие основания предусмотренное законодательством Республики Казахстан.

Залог земельного участка (или право землепользования) основан на договоре залога либо на основании законодательных актов Республики Казахстан способом обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае не исполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворения из стоимости заложенного земельного участка (право землепользования) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит этот земельный участок или право землепользование (залогодатель), за изъятиями установленными Гражданским Кодексом Республики Казахстан

Охрана земель- цели:

Предотвращение деградации и нарушение земель, обеспечение улудчений и восстановление земель подвергшихся деградации и нарушению, внедрение в практику экологических нормативов оптимального землепользования.

Охрана земель ст. 140 Земельный кодекс РК.

Прекращение право собственности землепользование:

- 1) отчуждение земельного участка собственника.
- 2) Отказ собственника от право собственника или землепользователя от права землепользования.
- 3) Утрата право собственности на земельный участок или право землепользование в случаях предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.
- 4) Изъятие.
- 5) Выкуп.

- 6) Конфискация
- 7) Досрочное прекращение договора аренды.
- 8) Прекращение трудовых отношений.
- 9) Истечение срока на которой был предоставлен участок.

Категории земель.

- 8) Правовой режим земель сельско хозяйственного назначения.
- 9) Правовой режим земель поселения.
- 10) Правовой режим земель промышленности, транспорта.
- 11) Правовой режим земель особо охраняемых территорий.
- 12) Правовой режим земель для целей недропользования.
- 13) Правовой режим водного фонда.
- 14) Правовой режим лесов и земельного фонда.

Земли сельскохозяйственного назначения:

По своим природным качествам пригодные для использования в сельском хозяйстве. Для ведения Крестьянско Фермерского Хозяйства, личное подсобное хозяйство, садоводство и дачного строительства.

Земли населенных пунктов: Основное целевое назначение этих земель –удовлетворение потребностей населенных пунктов жилые застройки и строение, общественно деловые застройки, производственные застройки, земли транспорта и связи а также инженерных коммуникации, земли предоставленные для нужд обороны и иного режима использования, земли водоемов и акватории, Особо Охраняемых Природных Территорий, сельско-хозяйственного использования, общего использования, резервное и специального назначения.

Населенный пункт - это часть компактно заселенной территории сложившихся в результате хозяйственной и иной общественной деятельности людей (число не менее 50 человек учтенное и зарегистрированное в законном порядке).

- 1) Города

По значению делятся на города республиканского значения, города областного значения и города районного значения.

- 2) Поселки – промышленные (рабочие) создаются при промышленных предприятиях населенных не меньше трех тысяч человек и 2/3 должны относиться к предприятию, курортные – должны обладать лечебными свойствами (население не меньше 2 тыс. человек, не менее 50% посторонние проживающие), дачные ¼ население живет там круглый год.

- 3) Сельские населенные пункты:

а) ауыл (село) население не меньше 50 человек из которых не менее 50 % работают в сельском хозяйстве.

б) иные поселения чье количество населения менее 50 человек.

Кондаминимум – особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс при котором часть недвижимости находится в отдельной индивидуальной собственности и часть в общей долевой собственности.

Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельско хозяйственного назначения:

Земли промышленности, земли транспорта, земли железнодорожного транспорта, земли автотранспорта, земли воздушного транспорта, земли морского и внутреннего и водного транспорта, земли трубопроводного транспорта, связи и энергетики, для нужд обороны.

Зоны с особыми условиями пользования землей.

- 1) санитарно-защитные зоны промышленных предприятий.
- 2) Селеопасное оползне опасное и защитные лесные зоны, примыкающие к полосе отвода железных и автомобильных дорог.
- 3) Защитные зоны водозабарных сооружений.
- 4) Приаэродромные полосы.
- 5) Водоохранные полосы и зоны.
- 6) Территории военных полигонов.
- 7) Охранные зоны магистральных трубопроводов, линии связи, радиодификации, электропередачи.

Земли Особо Охраняемых Природных Территорий:

- 1) государственный природные заповедники.
- 2) Государственные зоологические парки.
- 3) Государственные национальные природные парки.
- 4) Государственные природные резерваты.
- 5) Государственные ботанические сады.
- 6) Государственные дендрологические парки.
- 7) Государственные природные заповедники сепартеры.
- 8) Государственный природный парк.
- 9) Государственных памятников природы.
- 10) Государственных природных заказников.
- 11) Государственных заповедных зон.

Особо охраняемые природные территорий – это участки земель, вод, лесов и недр с режимом особой охраны обеспечивающих сохранения и восстановление государственного природно-заповедного фонда.

Государственный природно-заповедный фонд – совокупность объектов окружающей среды, который имеет особую ценность в качестве природных эталонов, уникамов и реликтов.

Землеустройство

- системы мероприятий, направленное на осуществлений земельного законодательства, решение гос. органов по вопросам использования и охраны земель, создание благоприятной экологической среды и улучшение природных ландшафтов.

Задача:

Организация рационального использования земель всех отраслей народного хозяйства.

Функции:

Общегосударственное, отраслевые, ведомственные, внутрихозяйственные и межхозяйственные.

Виды землеустройства:

Внутрихозяйственные и межхозяйственные.

Землеустройный процесс:

- 1) Возбуждение ходотайства о проведения землеустройственных действи.
- 2) Подготовка работы к составлению проекта землеустройства.
- 3) Составление проекта землеустройства.
- 4) Рассмотрения проектны документации и утверждени проекта.
- 5) Перенесения проекта на местность.
- 6) Оформление и выдачи землеустройственных документов и материалов.
- 7) Осуществление авторского надзора за выполнением проектов землеустройства собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами.

Государственный земельный кадастр - система необходимых и достоверных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель, место положения и размер земельных участков, об их качественной характеристике, о владельцах земельных участков, правовой режим землепользования, об оценке земельных участков и иные необходимые а так же достоверные сведения о земле. Сведения государственного земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом. Данные государственного земельного кадастра являются основой при планирование использования и охраны земель ,при проведении землеустройства ,оценке хозяйственной деятельности и осуществление других мероприятий ,связанных с использованием и охраной земель. Единицей учета и хранения данных государственного земельного кадастра является земельный участок. Государственному земельному кадастру подлежат земельные участки, расположенные на территории Республики Казахстан, независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и разрешенного характера использования земельных участков.

Государственно-земельный кадастр включает следующие виды работ;

- Формирование кадастрового дела земельного участка
 - Учет количества и качества земель
 - Учет собственников земельных участков и землепользователей
 - Учет земельных участков для целей государственной регистрации
- Государственную кадастровую оценку земель и бонитировку почв

- Накопление, обработку и ведение банка данных земельных участками их субъектах
- Создание и ведение автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра
- Изготовление введение земельно- кадастровых карт, в том числе цифровых

Ведение земельно-кадастровых книги и единого государственного реестра земель

- Изготовление правоудостоверяющих документов на землю
- Государственные органы и должностные лица, обязаны обеспечить достоверность сведений, включенных в кадастровую документацию. сведения земельного кадастра являются общедоступными и предоставляются заинтересованным лицам на платной основе. В государственные органы на бесплатной основе. Ведение государственного земельного кадастра возложено на Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами.

Мониторинг земель

Система наблюдение (съёмка, обследования и изыскания) за состоянием земель. Мониторинг земель является составной частью мониторинга окружающей природной среды и одновременно базой для ведения мониторинга других природных сред.

Задача:

1) своевременное выявление изменения состояния земель, оценка этих изменений, прогнозирование и выработка рекомендации о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов.

2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, землепользования, землеустройства государственного контроля за использованием и охраной земель.

3) Иные функции государственного управления земельными ресурсами.

Мониторинг земель имеет подсистемы соответствующие категориям земель. Республиканский, региональный либо локальный мониторинг земель.

Организацию мониторинга земель осуществляет центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами.

Порядок организации и осуществления мониторинга земель изложен в Положении о мониторинге земель Республики Казахстан.

Контроль за использованием и охраны земель – государственный контроль.

Виды контроля:

- 1) Государственное.
- 2) Общественное.

Ответственность за нарушение земельного законодательства:

- 1) дисциплинарное.
- 2) административное.
- 3) Уголовное.
- 4) гражданско - правовое

Элементы земельных правонарушений:

- 1) Объект,
- 2) объективная сторона,
- 3) субъект,
- 4) субъективная сторона.

Объект земельных правонарушений – общественные отношения, по порядку использования, сохранения и улучшения земли как части природной среды.

Субъекты земельных правонарушений – физические и юридические лица.

Субъективная сторона – 1) умысел: прямой или косвенный

2) по неосторожности: небрежность или самонадеятельность.

Юридическая ответственность – это система принудительных мер применяемых к субъектам нарушающих закон в целях:

- 1) наказания виновных ,
- 2) пресечения правонарушения ,
- 3) предупреждение таких правонарушений ,
- 4) восстановление нарушенных прав .

Носит государственно принудительный характер .

Санкция – это неблагоприятные последствия личного , имущественного и иного характера .

- Цели : 1) возложение дополнительных обязанностей на виновное лицо ,
2) принудительное исполнение обязанностей , которые были нарушены.

Уголовная ответственность

1) преступления общеэкологические - ст.161 Уголовного кодекса - “экоцид” , ст.277 У.К.Р.К. - “ нарушение экологических требований к хозяйственной и иной деятельности “ , ст. 294 У.К.Р.К. – “ непринятие мер по ликвидации последствий экологического загрязнения “ .

2) земельные преступления - ст. 186 У.К.Р.К. – “нарушение вещных прав на землю “ (возможны только активные действия - незаконное проникновение на участок , незаконный захват .) , ст.285 У.К.Р.К. – “порча земли “ , ст .262 У.К.Р.К. – “ незаконное культивирование запрещенных к возделыванию растений “ , ст. 280 У.К.Р.К. – нарушение правил установленных для борьбы с болезнями и вредными растениями “ , ст. 293 У.К.Р.К. “нарушение режима особо охраняемых природных территорий “ (режим – заповедный , режим заказной, режим регулирующий хозяйственную деятельность .) , ст. 304 У.К.Р.К – “ повреждение или разрушение трубопроводов “ .

Административная ответственность

Регулируется Административным Кодексом и другими нормативными правовыми актами .

Административная ответственность может применяться :

1) судами

1) специально уполномоченными органами – органы лицензирования , органы государственного контроля , государственные инспекции , органы налоговой службы .

Санкции : 1) административное предупреждение

2) штраф

3) лишение специального права

4) конфискация .

Порядок наложения административных взысканий – не позднее двух месяцев с момента преступления.

Гражданско – правовая ответственность.

Это ответственность по возмещению вреда.

Вред земле – это ухудшение, умоление или полное уничтожение естественных природных качеств объекта.

Виды вреда:

- 1) Экономический,
- 2) экологический,
- 3) правомерный, неправомерный,
- 4) возмездный, невозмездный.

Вред возмещается:

- 1) в полной мере,
- 2) в ограниченный,
- 3) в повышенной.

• Земельные споры

Понятие и особенности земельных споров

Земельные споры – разногласия между субъектами права о содержании права частной собственности , права землепользования , аренды и иные права на земельные участки.

Пограничные земельные споры разрешаются между государствами на основе международных норм права.

Классификация – это научное определение видов земельных споров по их различиям.

Классификация земельных споров рассматривается как субъективные права на земельные участки физических и юридических лиц.

Земельные споры по процедурным вопросам

- Рассмотрение отвода, предоставление земельного участка

- Согласование изъятия и предоставление земельного участка
- Внесение решения о предоставлении земельного участка
- Выдача документа ,удостоверяющего права на земельный участок
- Изменение границ участка
- Устранение обстоятельств, препятствующих нормальному использованию земельного участка
- Определение размера причиненных убытков
- Невыполнение обязанностей по договору использования и охраны земельного участка
- Устранение через полосыцы земельного участка
- Законности и обоснованности решения уполномоченного органа по вопросам использования и охраны земельного участка, в том числе и по вопросам сервитута и охранных зон
- О преимущественном праве получения земельного участка
- О допуске участия в земельном аукционе
- Проведение рекультивации нарушенных земель
- Перевода земельного участка из одной категории в другую
- Изменение целевого назначения земельного участка

И другие исходя из земельного законодательства Республики Казахстан.

По субъектам земельные споры возникают между;

- Первичными и вторичными землепользователями
- Местными государственными органами, гражданами и юридическими лицами
- Землепользователями
- Собственниками земельных участков
- Субъектами на земельный участок и претендентами на этот земельный участок
- Государственными землепользователями
- Супругами
- Наследниками
- Государствами
- Собственниками земельных участков, землепользователями и арендаторами
- Субъектами условной земельной доли

И другие ,если они предусмотрены в земельном законодательстве Республики Казахстан.

Данные землеустройства необходимы для осуществления законности земельных правоотношений

Порядок разрешения земельных споров

Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Земельный кодекс РК не предусматривает порядок разрешения земельных споров. Это относится к деятельности судебных органов РК.В процессе рассмотрения земельных споров суды руководствуются законодательными и нормативно-правовыми базами земельного права. Особое значение имеют для разрешения земельных споров нормы земельного законодательства, регулирующие процедурные вопросы реализации института права собственности, взаимосвязи норм земельного законодательства с другими нормами отраслей права в системе права Республики Казахстан .